

Brf Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr 746000-7417
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Verksamhetsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2008 BRF MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Vi vill tacka för förtroendet att få vara med och utveckla Brf Malmö Nya Egnahemsförening. Vår uppfattning är att styrelsen under året varit väl sammansatt och representativ, dock har några ledamöter avgått av personliga skäl vid slutet av året. Vi har för det mesta strävat mot samma mål och majoriteten av styrelsemedlemmarna har tagit ett stort ansvar och arbetat för föreningens och dess hus och medlemmars bästa.

Det har varit ett intensivt och omtumlande år för styrelsemedlemmarna i Malmö Nya Egnahemsförening. Tre extrastämmor har hållits. Det största arbetet har varit regleringen av den grund som avgifterna baseras på och arbetet med att se till att avgifterna tas ut i enlighet med stadgarna. För detta arbete har en utomstående jurist anlitats. Takreningen har även tagit mycket av styrelsens tid.

Styrelsen för Brf Malmö Nya Egnahemsförening får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2008-31/12 2008.

FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie årsmöte hölls den 26 maj 2008 på Sorgenfriskolan. Tre extra stämmor har hållits under året.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande: Jessica Håkansson

Vice ordförande: Elisabeth Aquilonius

Sekreterare: Ann-Christine Buch

Ordinarie ledamöter: Förutom ovanstående, Nils Möllerberg, Kristian Gottliebsen och Thomas Rydén, som avgick i december 2008. Linda Johnsson (tidigare suppleant), Matthias Thorsen, som avgick fr o m december 2008 och Stefan Berg valdes in vid årsstämman den 26 maj.

Suppleanter: Marie Nordahl, som avgick i december 2008, och Anders Lange valdes in vid årsstämman den 26 maj. Även Anders Lange avgick i december 2008.

FIRMATECKNARE

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

UTSKOTT

Arbets- och Ekonomiutskottet

Jessica Håkansson, Elisabeth Aquilonius, Nils Möllerberg och Ann-Christine Buch.

Fastighet & Miljö

Kristian Gottliebsen, Linda Johnsson, Marie Nordahl och Stefan Berg och Anders Lange.

Information

Elisabeth Aquilonius, Matthias Thorsen och Thomas Rydén.

FÖRÄNDRING FRÅN FÖREGÅENDE ÅRS STÄMMA

Kerstin Håkansson Sundin, Karin Ingvarsdotter, Johan Olsén och Kajsa Oehm avgick vid årsstämman den 26 maj.

MEDLEMSREGISTER

Ann-Christine Buch

REVISORER

Peter Malmqvist, som avgick under hösten 2008, och Harriet Axelsson.
Revisorsuppleant Erik Zetterberg

VICEVÄRDAR

Tallen 1: Daniel Borgsten, **Tallen 2:** Peter Jando, **Tallen 3:** Olof Wallberg, **Björken 3:** Ulrika Gustafsson, **Björken 6:** Anna Sohlberg, **Björken 7:** Ulrika Wrangel och Sara Dunegård, som avgick 1 oktober **Björken 8:** Kajsa Oehm

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden inklusive ordinarie årsmöte och extrastämmor.

MEDLEMSANTAL - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet hushåll 119

Följande överlåtelser har skett:

Utträde	Inträde
Tallen 1	
Anna och Johan Alfvén	Jean Ove Christian och Josefin Robèrt
Tallen 2	
Iris Olssons dödsbo	Ellen Arkander
Tallen 3	
Elisabeth Axell och Henrik Tuszynski	Anette Brenner och Martin Eriksson
Lena Skinnar fortfarande medlem	Buffy Croall
Björken 3	
Lisa Morän och Fjola Magnusdottir	Ludvig Linge och Åsa Dahl
Björken 6	
Astrid Perssons dödsbo	Daniel Nadjafi
Åsa Wallin och Joao Pinhao	Charlotta Weber och Staffan Widerström
Björken 7	
Ida Lännerberg	Marie Nordahl
Martin Bergman och Jessica Hallonsten	Elisabeth Malmros
Björken 8	
Ann Körling	Maria Gustavsson och Maciej Zasacki (redan medlemmar)

Arbets- & Ekonomiutskottet

Föreningens ekonomi såg bra ut inför återstående fönsterrenoveringar och takomläggning, men höjning av avgifter för att finansiera takomläggning behöver göras under 2009. Föreningen har under året tagit lån motsvarande 4 miljoner för att kunna genomföra de planerade renoveringarna. Styrelsen har beslutat om en 19 % avgiftshöjning från och med 1/4 2009 för att täcka föreningens ökade kostnader i samband med omläggningen av taken.

Vår ekonomiske förvaltare Riksbyggen påpekade under året att föreningen måste ändra sin struktur när det gäller ekonomin. Från att varje fastighet fungerat som en egen resultatenhet till att ekonomin är gemensam helt och hållet. T ex kommer en renovering i en fastighet att påverka

avgifterna i resten av fastigheterna. Då kan vi inte ha differentierade avgifter beroende på vilken fastighet man bor i. Under året har vi därför låtit Anticimex mäta upp samtliga lägenhetsytor inklusive vindsuppbbyggnader.

Vi har haft två extrastämmor gällande den grund som föreningen baserar sitt avgiftsuttag på. Föreningen röstade på dessa stämmor igenom att föreningen baserar avgiftsuttag utifrån kvadratmeter. Detta innebär att samtliga lägenheter nu har samma avgiftsuttag per kvadratmeter vilket resulterade i att vissa fick sänkta avgifter och andra höjda. Föreningen reglerade också på dessa stämmor så att det blev möjligt att ta ut avgift för vindsuppbbyggnader enligt de intentioner som var tänkt då det blev möjligt att bygga upp.

Under året har flera medlemmar ansökt om att vindsuppbbyggnad. Genomgång av avtal, frågor och uppföljning av byggnationer lägger styrelsen ner arbete på. Vi har tagit fram tydliga rutiner så att vår ekonomiska förvaltare uppdaterar lägenhetsytor och att avgiftsregleringen sker efter hand.

Föreningen har mottagit en stämningsansökan. Under året har fem medlemmar lämnat in en stämningsansökan som gäller stämmans beslut att ta ut årsavgift per kvadratmeter. En jurist företräder föreningen i pågående tvist som inte är avslutad i skrivande stund.

Vi har också haft en extrastämma för att godkänna en delning och ett par sammanslagningar av lägenheter. Styrelsen har beslutat att denna typ av ärenden endast kommer regleras på årsstämmor framöver. Vi kommer också att utreda vilka incitament det finns för dessa ärenden.

Föreningen har också anlitat en extern revisor och planerar att fortsätta med detta.

För Arbets- och ekonomiutskottet
Jessica Håkansson, Elisabeth Aquilonius, Nils Möllerberg och Ann-Christine Buch

Fastighets- och miljöutskottet

Sophantering

Under 2008 har fastighetsutskottet sett över föreningens hantering av hushållsavfall som sköts av VA-Syd. Samtliga hus har fått minskade kärl för övrigt hushållsavfall och tre hus: B3, B6 och B8 har infört sortering av matavfall som bränns till biogas och bland annat används som drivmedel till sopbilar och bussar. Detta kommer att medföra en minskad utgift för avfallshantering på närmre 37 000 kr per år.

Vid genomgången av våra sopstationer visade representanter från VA-Syd på ytterligare besparingar genom att flytta sopstationerna för B6, B7 och Tallenhusen närmre tomtgränsen. Eventuella sammanslagningar av stationer kan minska kostnaderna ytterligare. Vi ska titta närmre på detta och även se över hanteringen av återvinningsmaterial som sköts av Ragn-Sells AB.

Energideklaration

Föreningen har under året anlitat Anticimex att genomföra en energideklaration där bland annat föreningens kostnader för el sammanställts. Detta resultat har satts upp på central plats i varje hus. Skillnaden mellan husen var ganska stor och det finns helt klart utrymme för energibesparande åtgärder. Styrelsen arbetar vidare med att sänka föreningens elkostnader, såväl de fasta som rörliga. Vi tittar på andra energibesparande åtgärder som elanvändningen i våra gemensamma utrymmen.

Fönster

Renoveringen av våra fönster fortgick under året. Björken 6 och Tallen 3 avslutades och är nu besiktigade. Mats Fönsterhantverk kommer under våren 2009 att utföra en del kompletterande arbete på Björken 6 och Tallen 3. Fönsterrenoveringen av Tallen 2 pågår och i mars påbörjas arbetet med Tallen 1.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Riksdag och regering införde 1991 föreskrifter om funktionskontroll av ventilationssystem, OVK. Anledningen till detta var att många byggnader visar på allvarliga brister i inomhusklimatet som i vissa fall kan leda till hälsoproblem om man inte sköter ventilationssystemen riktigt. Under året har vi genomfört en ombesiktning av de lägenheter som inte blev godkända under senaste OVK. Samtliga lägenheter i våra fastigheter är nu godkända och nästa OVK utförs före april 2012 för Tallen 3 och före januari 2017 för övriga hus.

Tak

Renoveringen av taken påbörjades under hösten 2008 och fortsätter under första halvåret 2009. Samtliga takpannor på föreningens fastigheter kommer att bytas ut. Byggmästar'n i Skåne är entreprenör och Devanto AB är föreningens konsult.

Takpannorna på taken byts ut mot nya, och skorstenarna tas ner och muras upp igen, antingen med gammalt eller nytt tegel. På vissa ställen räcker det med att skorstenarna fogas om.

Som alla säkert känner till är vårt område hårt reglerat i kommunens detaljplan och därför är vi i nära kontakt med Malmö Kulturmiljö och Länsstyrelsen under arbetets gång. Inledningsvis var det just svårigheter med att förena de tekniska och antikvariska aspekterna som försenade takarbetet något. De inledande förseningarna har arbetats in, och arbetet med föreningens tak beräknas fullföljas enligt plan under första delen av 2009.

Fastighets- och trädgårdsskötsel

Föreningen har under 2008 bytt leverantör för fastighets- och trädgårdsskötsel. Tegger Fastigheter AB är de som sköter det mesta som rör våra fastigheter när det gäller löpande underhåll. SKB är firman som tagit sig an våra vackra trädgårdar och som också städar samtliga trappuppgångar.

Eftersom fastighets- och trädgårdsskötsel är en stor utgiftspost för föreningen ser vi nu över hur vi i framtiden kan minska dessa kostnader genom ett ökat ansvar och engagemang från alla medlemmar.

För fastighets- och miljöutskottet
Linda Johnsson och Stefan Berg

Informationsutskottet

Under året fick www.mne.se ett helt nytt utseende. Inte bara har det blivit enklare för oss i styrelsen att administrera sidan vi har också lyckats öka besöksantalet. Cirka hälften av våra lägenheter är registrerade medlemmar. Vi hoppas att ni, liksom vi i styrelsen, tycker att webbplatsen fått ett ordentligt lyft!

Under året kom vi ut med fyra stycken informationsblad. De har handlat om allt från extrastämmor, energibesparandeåtgärder och avgiftshöjningar till sopsortering.

Självklart kommer informationsbladen, husmöten och årsstämman vara huvudingångarna för föreningens medlemmar att ta del av relevant information.

Vi har också haft stor hjälp av vicevärdarna med hantverkskontakter, att sprida informationsblad och annat vilket vi är mycket tacksamma för!

För informationsutskottet
Elisabeth Aquilonius

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Balanserat resultat	1 521 241
Årets resultat	20 301
Summa överskott/underskott	1 541 542
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:	
Att balansera i ny räkning	1 541 542

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	3 874 744	3 695 576
Värmeavgifter		1 012 654	747 392
Vattenavgifter		85 024	105 672
Övriga förvaltningsintäkter	2	251 359	242 563
		<u>5 223 781</u>	<u>4 791 203</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 52 496	- 217 491
Planerat underhåll	4	- 27 239	- 16 738
Fastighetsavgift		- 146 920	- 121 656
Driftskostnader	5	-3 060 154	-2 597 037
Övriga kostnader	6	- 218 483	- 181 614
Personalkostnader	7	- 113 285	- 109 701
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 609 830	- 577 336
		<u>-4 228 407</u>	<u>-3 821 573</u>
Rörelseresultat		995 374	969 630
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	77 565	98 779
Räntekostnader	10	-1 031 412	- 778 666
		<u>- 953 847</u>	<u>- 679 887</u>
Resultat efter finansiella poster		41 527	289 743
Inkomstskatt		- 21 226	- 27 142
Årets resultat		<u>20 301</u>	<u>262 601</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	23 806 316	22 281 504
Maskiner och inventarier	12	93 069	105 982
Pågående byggnation och förskott	13	5 900 945	2 253 343
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>29 801 915</u>	<u>24 642 413</u>
Summa anläggningstillgångar		29 801 915	24 642 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 788	453
Fordran medlemmar		50 041	44 259
Skattefordringar		131 493	26 919
Övriga fordringar	14	4 831 690	40 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	244 466	129 349
		<u>5 263 478</u>	<u>241 897</u>
<i>Kassa och bank</i>	16		
Kassa och bank		1 280 769	1 550 140
Summa omsättningstillgångar		6 544 247	1 792 037
SUMMA TILLGÅNGAR		36 346 162	26 434 450

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		277 419	277 419
Underhållsfond		1 293 040	1 320 279
		<u>1 570 459</u>	<u>1 597 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 521 241	1 231 401
Årets resultat		20 301	262 601
		<u>1 541 542</u>	<u>1 494 002</u>
Summa eget kapital		3 112 001	3 091 700
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	23 521 250	19 877 500
Byggnadskreditiv		7 000 000	0
		<u>30 521 250</u>	<u>19 877 500</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		369 000	475 000
Leverantörsskulder		1 344 982	2 093 892
Skatteskulder		39 462	27 142
Förutbetalda årsavgifter		330 245	204 920
Övriga skulder, kortfristiga	19	56 286	58 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	572 936	605 454
		<u>2 712 911</u>	<u>3 465 250</u>
Summa skulder		33 234 161	23 342 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 346 162	26 434 450
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		30 972 500	24 352 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar (1998)	20 år
Standardförbättringar (Vattenstammar Björken 7, 2003)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 2 och Björken 7, 2004)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 3 och Björken 6, 2005)	50 år
Standardförbättringar (Vattenstammar Tallen 1 och 2 samt Björken 3 och 8, 2005)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 7, 2003)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 3 och 8, 2006)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 1, Björken 3 och 8, 2007)	50 år
Standardförbättringar (Fjärrvärmeinstallation samt vattenstammar Tallen 3 och Björken 6, 2007)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 6, 2008)	50 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 874 744	3 695 576
	<u>3 874 744</u>	<u>3 695 576</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	56 255	50 820
Trappstädningsavgifter	50 935	61 608
Fastighetsavgift	24 200	0
Övriga ersättningar	23 750	82 046
Övriga sidointäkter	0	2 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	44 300
Övriga rörelseintäkter	96 176	1 389
	<u>251 359</u>	<u>242 563</u>

2008-12-31 2007-12-31

Not 3 Reparationer

Vattenskador	0	74 659
Tvättstugor	3 736	2 945
Gemensamma utrymmen	6 564	0
Vatten/Avlopp	2 063	1 500
Värme	2 209	12 544
Ventilation	13 762	0
Elinstallationer	4 834	80 980
Övriga installationer	3 650	28 454
Huskropp	5 833	13 099
Gårdar och grönanläggningar	9 845	451
Övriga reparationer	0	2 000
Vandalisering	0	859
	52 496	217 491

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation	0	16 738
Huskroppar	27 239	0
	27 239	16 738

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	222 467	75 282
Fastighetsförsäkring	28 016	27 175
Arvode förvaltning	166 134	164 986
Kabel-TV	92 617	91 355
IT-kostnader	0	1 138
Juridiska kostnader	375	0
Revisionsarvode, externt	15 719	10 000
Övriga förvaltningskostnader	54 575	161 525
Fastighetsskötsel	300 172	345 286
Trädgårdsskötsel	463 661	298 449
Städ	85 505	49 770
Snöröjning	19 312	0
Förbrukningsmateriel	22 142	12 492
Vatten	209 748	208 805
El	215 532	165 031
Uppvärmning	1 031 135	834 625
Sophantering	133 044	151 119
	3 060 154	2 597 037

2008-12-31 2007-12-31

Not 6 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	2
Medlems- och föreningsavgifter	7 350	7 350
Köpta tjänster	137 493	156 983
Juridiska kostnader	45 000	0
Övriga externa kostnader	28 629	17 279
	218 483	181 614

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	66 050	62 385
Arvode vicevärd	17 500	17 499
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	85 550	81 884
Sociala kostnader	27 735	27 817
	113 285	109 701

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	0	106 624
Avskrivning om- och tillbyggnader	316 317	223 476
Standardförbättringar	250 462	194 847
Maskiner och inventarier	43 051	52 389
	609 830	577 336

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	75 808	96 934
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	492	160
Ränta skattekonto	1 265	1 685
	77 565	98 779

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 029 893	777 744
Övriga finansiella kostnader	1 519	922
	1 031 412	778 666

2008-12-31 2007-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

1 384 283 1 384 283

Standardförbättringar

23 426 688 13 922 198

24 810 971 15 306 481

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

2 091 591 9 504 490

2 091 591 9 504 490

Summa anskaffningsvärden

26 902 562 24 810 971

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 384 283 -1 384 283

Standardförbättringar

-1 145 184 - 620 237

-2 529 467 -2 004 520

Årets avskrivning byggnader

0 - 106 624

Årets avskrivning standardförbättringar

- 566 779 - 418 323

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 096 246 -2 529 467

Restvärde enligt plan vid årets slut

23 806 316 22 281 504

Taxeringsvärden Tallen 1

bostäder

8 955 000 8 955 000

Totalt taxeringsvärde

8 955 000 8 955 000

varav byggnader

6 200 000 6 200 000

Taxeringsvärden Tallen 2

bostäder

3 423 000 3 423 000

Totalt taxeringsvärde

3 423 000 3 423 000

varav byggnader

2 375 000 2 375 000

Taxeringsvärden Tallen 3

bostäder

5 830 000 5 830 000

Totalt taxeringsvärde

5 830 000 5 830 000

varav byggnader

3 942 000 3 942 000

Taxeringsvärden Björken 3

bostäder

6 561 000 6 561 000

Totalt taxeringsvärde

6 561 000 6 561 000

varav byggnader

4 553 000 4 553 000

	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden Björken 6		
bostäder	8 545 000	8 545 000
Totalt taxeringsvärde	8 545 000	8 545 000
varav byggnader	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden Björken 7		
bostäder	6 078 000	6 078 000
Totalt taxeringsvärde	6 078 000	6 078 000
varav byggnader	4 218 000	4 218 000
Taxeringsvärden Björken 8		
bostäder	5 392 000	5 392 000
Totalt taxeringsvärde	5 392 000	5 392 000
varav byggnader	3 742 000	3 742 000
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	637 658	545 145
	637 658	545 145
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	30 138	92 513
	30 138	92 513
Summa anskaffningsvärden	667 796	637 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 531 676	- 479 287
	- 531 676	- 479 287
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 43 051	- 52 389
	- 43 051	- 52 389
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 574 727	- 531 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 069	105 982
Not 13 Pågående byggnation och förskott		
Pågående byggnation tak	3 812 872	0
Pågående byggnation fönster	2 088 073	2 253 343
	5 900 945	2 253 343

2008-12-31 2007-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar	31 690	40 917
Byggnadskreditiv	4 800 000	0
	<u>4 831 690</u>	<u>40 917</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	24 645	0
Förutbetald tomträttsavgäld	219 821	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	129 222
Övrigt	0	127
	<u>244 466</u>	<u>129 349</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	271 247	1 277 024
Avräkning med Swedbank	1 009 522	273 117
	<u>1 280 769</u>	<u>1 550 140</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	277 419	1 320 279	1 231 401	262 601
Disposition enl årsstämmobeslut		0	262 601	- 262 601
Uttag ur underhållsfond		- 27 239	27 239	
Årets resultat				20 301
Vid årets slut	277 419	1 293 040	1 521 241	20 301

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	23 890 250	20 352 500
Avgår nästa års amortering	- 369 000	- 475 000
Skuld vid årets slut	23 521 250	19 877 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	2,36			9 699 250	25 500	9 673 750
SWEDBANK AB				4 000 000	4 000 000	
SWEDBANK HYP	3,49	2010-09-10	3 876 000		102 000	3 774 000
SWEDBANK HYP	4,45	2013-11-25	5 193 750			5 193 750
SWEDBANK HYP	4,50	2016-11-25	5 193 750			5 193 750
SWEDBANK HYP	4,62	2009-01-26	275 000		220 000	55 000
SWEDBANK HYP			1 938 000		1 938 000	
SWEDBANK HYP			3 876 000		3 876 000	
			20 352 500	13 699 250	10 161 500	23 890 250

2008-12-31 2007-12-31

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning lån

56 286	58 842
56 286	58 842

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter

27 735	26 578
--------	--------

Upplupna räntekostnader

94 454	126 011
--------	---------

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll

5 876	1 580
-------	-------

Upplupna elkostnader

22 146	20 099
--------	--------

Upplupna vattenavgifter

30 945	34 114
--------	--------

Upplupna värmekostnader

136 560	128 798
---------	---------

Upplupna kostnader för renhållning

13 914	22 423
--------	--------

Upplupna revisionsarvoden

15 000	12 000
--------	--------

Upplupna styrelsearvoden

83 550	79 980
--------	--------

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

142 756	135 464
---------	---------

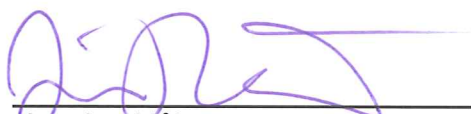
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll

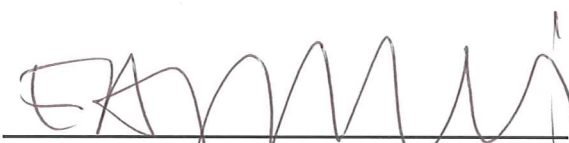
0	18 407
---	--------

572 936	605 454
---------	---------

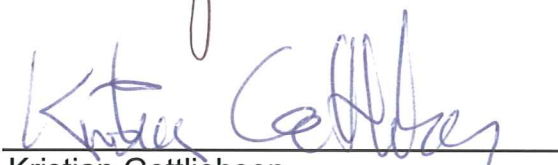
2008-12-31 2007-12-31

Malmö 2009- 04-26


Jessica Håkansson

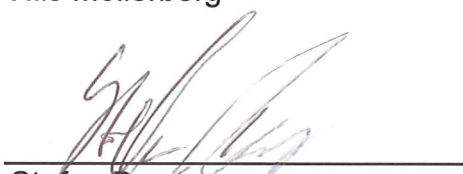

Elisabeth Aquilonius

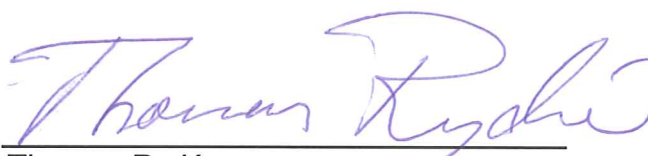

Ann-Christine Buch


Kristian Gottliebsen


Nils Möllerberg


Linda Johnsson

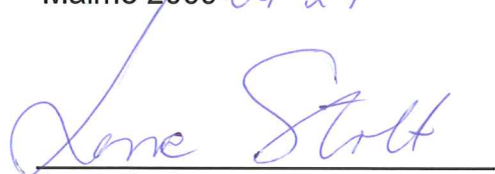

Stefan Berg


Thomas Rydén


Marie Nordahl
Suppleant för avgående ledamot Matthias Thorsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2009-04-27


Lone Stolt


Harriet Axelsson


Erik Zetterberg



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Malmö Nya Egnahemsförening

Org nr 746000-7417

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Malmö Nya Egnahemsförening för tiden 080101-081231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27/4-2009

Lone Stolt

Godkänd revisor

Revisionsberättelse för tiden 2008-01-01 - 2008-12-31

Undertecknade har av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att vara föreningens revisor respektive revisorssuppleant för 2008. Vi avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens styrelseprotokoll och räkenskaper samt andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet och i samstämmighet med tagna beslut och vi har fått tillfredsställande svar på våra frågor.

Då det under revisionen ej framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid som revisionsberättelsen omfattar.

Malmö 2009-04-28



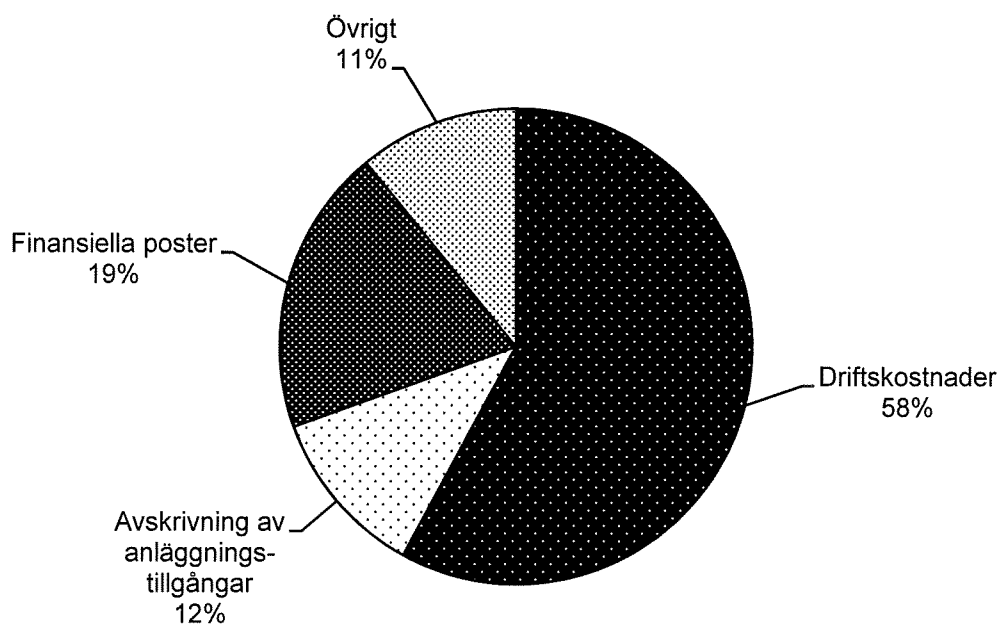
Harriet Axelsson



Erik Zetterberg

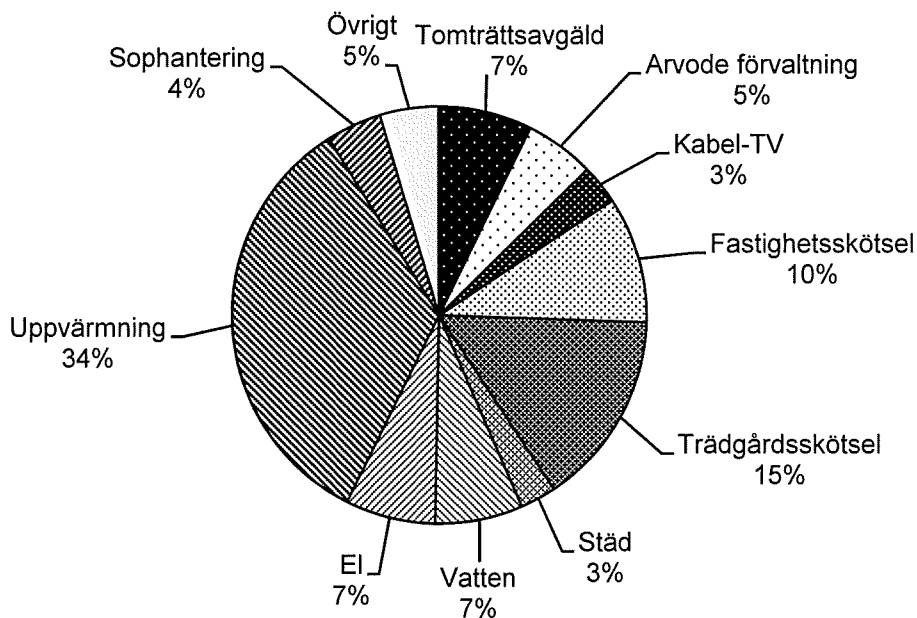
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	52 496	217 491
Planerat underhåll	27 239	16 738
Fastighetsavgift	146 920	121 656
Driftskostnader	3 060 154	2 597 037
Övriga kostnader	218 483	181 614
Personalkostnader	113 285	109 701
Avskrivning av anläggningstillgångar	609 830	577 336
Finansiella poster	1 031 412	778 666
Inkomstskatt	21 226	27 142
Summa kostnader	5 281 045	4 627 381



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Tomträttsavgäld	222 467	75 282
Fastighetsförsäkring	28 016	27 175
Arvode förvaltning	166 134	164 986
Kabel-TV	92 617	91 355
IT-kostnader	0	1 138
Juridiska kostnader	375	0
Revisionsarvode, externt	15 719	10 000
Övriga förvaltningskostnader	54 575	161 525
Fastighetsskötsel	300 172	345 286
Trädgårdsskötsel	463 661	298 449
Städ	85 505	49 770
Snöröjning	19 312	0
Förbrukningsmateriel	22 142	12 492
Vatten	209 748	208 805
El	215 532	165 031
Uppvärmning	1 031 135	834 625
Sophantering	133 044	151 119
Summa driftskostnader	3 060 154	2 597 037



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

8320	8320
------	------

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	27	9
Fastighetsförsäkring	3	3
Arvode förvaltning	20	20
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	1
Övriga förvaltningskostnader	7	19
Fastighetsskötsel	36	42
Trädgårdsskötsel	56	36
Städ	10	6
Snöröjning	2	0
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	25	25
El	26	20
Uppvärmning	124	100
Sophantering	16	18
Summa driftskostnader	368	312